

# **ANALISIS ATRIBUT-ATRIBUT YANG MEMPENGARUHI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) TERHADAP PENDAPATAN DAERAH DI KOTA MEDAN**

**SHITA TIARA**

Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Muslim Nusantara  
email : ae\_shita@yahoo.com

## **ABSTRAK**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak Pemerintahan Pusat yang sebagian besar hasilnya di serahkan kepada Pemerintah Daerah. Penelitian ini untuk mengetahui atribut-atribut yang mempengaruhi penerimaan PBB terhadap Pendapatan Daerah di Kota Medan.

Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa atribut-atribut yang mempengaruhi penerimaan PBB pada umumnya adalah jumlah luas lahan dan jumlah luas bangunan. Semakin besar jumlah luas lahan dan jumlah luas bangunan maka penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan juga semakin meningkat karena berbanding lurus dengan jumlah penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Dalam penelitian ini penulis mengambil periode 2003 – 2012, adapun jenis data yang dipakai adalah data sekunder. Data diperoleh melalui Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Medan. Pengujian hipotesis dalam penelitian ini menggunakan korelasi dan regresi linier berganda dengan uji t dan uji f pada level signifikansi 5% ( $\alpha = 0,05$ ).

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa variabel jumlah luas lahan dan jumlah luas bangunan bersama-sama mempengaruhi secara signifikan terhadap Pendapatan Daerah. Besarnya menjelaskan luas lahan dan luas bangunan terhadap perubahan Pendapatan Daerah sebesar 98,2% dan sisanya dapat dijelaskan sebesar 1,8% oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model penelitian.

Kata Kunci : Jumlah Luas Lahan, Jumlah Luas Bangunan, PBB, Pendapatan Daerah.

## **PENDAHULUAN**

Otonomi Daerah yang sedang dilaksanakan dewasa ini menjadikan salah satu bentuk fenomena yang sangat menarik untuk dikaji oleh berbagai kalangan. Otonomi Daerah sebagai salah satu bentuk reformasi dari penyelenggaraan Pemerintah Daerah Propinsi/Kota/Kabupaten yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat sebagai jawaban masyarakat dan mahasiswa. Selaras dengan hal tersebut, Pemerintah telah menerbitkan peraturan perundang-undangan mengenai Otonomi Daerah, yaitu Undang-undang No. 22 Tahun 1999 yang direvisi dengan Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-undang No. 25 Tahun 1999 yang direvisi dengan Undang-undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah. Dengan adanya otonomi

daerah, diharapkan peran daerah dalam mendukung perekonomian nasional semakin menjadi besar, karena kondisi perekonomian dan globalisasi cenderung menuntut adanya peran aktif dari Pemerintahan Daerah untuk lebih banyak menggali potensi daerahnya, serta memainkan peranan yang lebih besar dalam merangsang aktivitas ekonomi daerah.

Guna mendukung pembangunan daerah serta mengembangkan perekonomian daerah secara optimal, Pemerintah kota Medan sebagai bagian dari wilayah propinsi Sumatera Utara melaksanakan kegiatan pembangunan tingkat lokal, sehingga terwujud masyarakat yang adil dan makmur. Untuk melaksanakan kegiatan pembangunan tersebut, Pemerintah Daerah membutuhkan dana sebagai sumber pembiayaan rumah tangga pemerintah. Hal ini disebabkan karena dalam pelaksanaan otonomi yang nyata dan bertanggung jawab, Pemerintah Daerah tidak akan dapat melaksanakan fungsinya dengan efisien dan efektif tanpa adanya biaya yang cukup untuk memberikan pelayanan dan melaksanakan pembangunan.

Menurut Undang-undang No. 33 Tahun 2004, dijelaskan bahwa sumber penerimaan daerah otonom terdiri atas :

- 1) Pendapatan Asli Daerah (PAD)
- 2) Dana Perimbangan
- 3) Lain-lain Dana yang Sahmaan Pemerintah Pusat.

Perkembangan penerimaan PBB dapat dikatakan cukup tinggi, namun demikian dipengaruhi oleh beberapa atribut, dalam hal ini penulis mengambil atribut jumlah luas lahan dan jumlah luas bangunan. Atribut-atribut tersebut bila dalam kondisi baik akan membawa pengaruh yang mendukung peningkatan penerimaan PBB, tetapi apabila dalam kondisi yang tidak baik maka akan menghambat peningkatan penerimaan PBB, sehingga Pemerintah Daerah perlu mengupayakan penggalan potensi di daerahnya melalui pengkajian terhadap atribut-atribut yang mempengaruhi penerimaan PBB, sehingga kemandirian dalam melaksanakan otonomi daerah dapat semakin nyata, dinamis dan bertanggung jawab.

## **KAJIAN TEORI**

### **Pengertian Pajak**

Menurut Rochmat Soemitro (2007, hal. 01) Pajak adalah :”Iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat jasa timbal balik yang langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum”.

Menurut Prof. Dr. MJH Smeets (2005, hal. 02) :”Pengertian pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma - norma umum dan yang dapat dipaksakannya, tanpa ada kontraprestasi yang dapat di tunjukkan dalam hal individual, dimaksudkan untuk membiayai pengeluaran Pemerintah.

Sedangkan dalam Undang-undang No. 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan dinyatakan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dari Pernyataan diatas maka penulis menyimpulkan bahwa pajak merupakan pungutan kepada orang pribadi atau badan yang dipaksakan dengan Undang-undang tanpa ada timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara.

## **Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

### **a. Pengertian PBB**

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

PBB merupakan pajak pusat, akan tetapi PBB menjadi penerimaan daerah karena hasil penerimaannya sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang masuk dalam penerimaan negara, 10% (sepuluh persen) diberikan untuk Pemerintah Pusat, sedangkan 90% merupakan bagian Pemerintah Daerah, dirincikan dengan jumlah 16,2% untuk daerah propinsi yang bersangkutan, 64,8% untuk daerah kabupaten yang bersangkutan, 9% untuk biaya pemungutan pajak. Sedangkan jumlah 10% yang merupakan bagian Pemerintah Pusat sebesar 65% dibagikan secara merata kepada seluruh daerah, kabupaten dan kota, 35% dibagikan secara insentif kepada daerah kabupaten dan kota yang di realisasi tahun sebelumnya mencapai/melampaui rencana penerimaan sektor tertentu. Hasil penerimaan PBB merupakan pendapatan daerah dan setiap tahun dicantumkan dalam realisasi penerimaan daerah.

### **b. Subyek dan Obyek PBB**

Subyek pajak dalam PBB adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi atau memperoleh manfaat atas bumi atau memiliki, menguasai dan memperoleh manfaat atas bangunan antara lain pemilik, penghuni, penggarap, pemakai, dan penyewa. Seorang wajib pajak dapat mengajukan permohonan dan keberatan atas pajak yang terutang.

Pada UU No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah direvisi dengan UU No. 12 Tahun 1994, yang menjadi objek PBB adalah bumi dan bangunan. Bumi merupakan permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Permukaan bumi ini meliputi tanah dan perairan pedalaman (termasuk rawa-rawa, tambak, perairan) serta laut wilayah Republik Indonesia. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah harus diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

1. Letak
2. Peruntukkan
3. Pemanfaatan
4. Kondisi lingkungan dan Lain-lain.

Sedangkan bangunan adalah konstruksi tehnik yang ditanam atau dilekatkan tetap pada tanah dan atau perairan, termasuk dalam pengertian bangunan adalah :

1. Jalan

2. Jalan tol
3. Kolam renang
4. Pagar mewah
5. Tempat olah raga
6. Galangan kapal, dermaga
7. Taman mewah
8. Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
9. Fasilitas lain yang memberi manfaat.

Dalam menentukan klasifikasi bangunan harus diperhatikan faktor-faktor antara lain :

1. Bahan yang digunakan
2. Rekayasa
3. Letak
4. Kondisi lingkungan dan lain-lain.

Menurut UU No. 12 Tahun 1985 yang telah direvisi dengan UU No. 12 Tahun 1994 tentang PBB, selain Objek Pajak Kena Pajak (OPKP) terdapat pula Objek Pajak Tidak Kena Pajak (OPTKP), yaitu objek pajak yang:

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dan tidak mencari keuntungan
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis
3. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
4. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa dan tanah negara yang dibebani suatu hak.
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi Internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

### **c. Dasar Pengenaan dan Penghitungan PBB**

#### **1) Dasar Pengenaan PBB**

Dasar pengenaan PBB adalah “Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)”. NJOP ditetapkan perwilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Gubernur serta memperhatikan :

- a. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- b. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
- c. Nilai Perolehan Baru
- d. Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Pengganti.

Untuk kota Medan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Medan No. 3 Tahun 2011 Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak Sektor Pedesaan dan Perkotaan ditetapkan oleh Walikota Medan.

#### **2). Dasar Penghitungan PBB**

Dasar penghitungan PBB adalah Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, tanggal 13 Mei 2002 No. 25 Tahun 2002: tentang penetapan besarnya NJKP untuk penghitungan PBB adalah sebagai berikut :

Objek Pajak	Tarif
1. Perkebunan	40%
2. Kehutanan	40%
3. Pertambangan	20%
4. Pedesaan dan Perkotaan	
- NJOP-nya Rp 1.000.00.000,-	40%
- NJOP-nya < Rp 1.000.000.000,-	20%

### Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)

NJOPTKP adalah batas NJOP atas bumi dan/atau bangunan yang tidak kena pajak. Besarnya NJOPTKP untuk setiap Daerah/Kabupaten/Kota setinggi-tingginya Rp. 12.000.000,- sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI No. 201/KMK.04/2000. Besarnya NJOPTKP untuk setiap Daerah/Kabupaten/Kota, ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Direktorat Pajak atas nama Menteri Keuangan dengan mempertimbangkan pendapat Pemerintah Daerah setempat. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan tanggal 29 Desember 2004 No. KEP 178/WPJ/BD 05/2004: tentang penetapan besarnya NJOPTKP sebagai dasar penghitungan PBB dan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Medan No. 3 Tahun 2011: tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pedesaan dan Perkotaan untuk kota Medan ditetapkan sebesar Rp. 15.000.000,- untuk setiap Wajib Pajak. Batas NJOP yang tidak kena pajak dengan ketentuan sebagai berikut :

- Setiap Wajib Pajak memperoleh pengurangan NJOPTKP sebanyak satu kali dalam satu tahun pajak.
- Apabila Wajib Pajak mempunyai beberapa objek pajak, maka yang mendapatkan pengurangan NJOPTKP hanya satu objek pajak yang nilainya terbesar dan tidak bisa digabungkan dengan objek pajak lainnya.

### Tarif PBB

Besarnya tarif PBB menurut Prof. Dr.Mardiasmo, MBA. Ak (2011: 317) dalam bukunya Perpajakan Edisi Revisi 2011 yang dikenakan atas objek pajak adalah 0,5%. Berdasarkan Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2011 yang diubah dengan No. 6 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk Kota Medan ditetapkan sebagai berikut :

- NJOP sampai dengan Rp. 499.999.999,00 : 0,115% pertahun.
- NJOP Rp. 500.000.000,00  $\frac{1}{4}$  Rp. 999.999.999,00 : 0,125% pertahun.
- NJOP Rp. 1.000.000.000,00  $\frac{1}{4}$  Rp. 1.999.999.999,00 : 0,215% pertahun.
- NJOP Rp. 2.000.000.000,00  $\frac{1}{4}$  Rp. 3.999.999.999,00 : 0,225% pertahun
- NJOP diatas Rp. 4.000.000.000,00 : 0,275% pertahun

Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara :

$$\begin{aligned} \text{PBB} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NJKP} \\ &= 0,5\% \times \{ \text{Persentase NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{JOPTKP}) \} \end{aligned}$$

### **Atribut – atribut yang mempengaruhi penerimaan PBB**

#### **a. Jumlah Luas Lahan**

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Undang-undang PBB, yang dimaksud dengan bumi adalah permukaan bumi (perairan), tubuh bumi yang ada dibawahnya. Jadi yang menjadi Objek PBB adalah tanah.

#### **b. Jumlah Luas Bangunan**

Bangunan yang juga dijadikan objek pajak adalah konstruksi tehnik yang ditanam atau diletakan secara tetap pada tanah yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha atau tempat yang diusahakan. Dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- 1). Bahan yang digunakan
- 2). Letak
- 3). Kondisi lingkungan

### **METODOLOGI PENELITIAN**

Metode Analisis data yang digunakan adalah metode statistik deskriptif dan menggunakan Regresi Linier Berganda. Metode statistik deskriptif kuantitatif, yakni suatu metode yang dilakukan dengan mengumpulkan data, menafsirkan, dan mengklasifikasikannya sehingga data yang diperoleh tersebut dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti. Analisis data menggunakan pengujian asumsi klasik dan pengujian menggunakan regresi berganda. Pengujian asumsi klasik dan regresi berganda digunakan software SPSS versi 18.

### **PEMBAHASAN**

#### **Pajak Bumi dan Bangunan Kota Medan**

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan Pendapatan Daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, oleh karena itu wajar Pemerintah Pusat juga ikut membiayai penyediaan fasilitas tersebut melalui pembayaran PBB. Penerimaan PBB dipengaruhi oleh beberapa atribut. Adapun atribut-atribut yang mempengaruhi penerimaan PBB pada umumnya yaitu jumlah luas lahan, jumlah luas bangunan, kesadaran masyarakat, nilai jual objek pajak dan lain - lain. Namun, penulis hanya mengambil atribut jumlah luas lahan dan jumlah luas bangunan.

Dalam SPPT, dasar penetapan NJOP sangat tergantung pada luas lahan dan luas bangunan. Semakin besar luas lahan maka NJOP semakin tinggi sehingga penerimaan PBB juga semakin meningkat. Dengan adanya peningkatan jumlah luas lahan yang digunakan, maka penerimaan PBB juga akan mengalami kenaikan.

Berikut ini diperlihatkan data jumlah luas lahan dan jumlah luas bangunan di kota Medan yang berpengaruh terhadap jumlah penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.

**Tabel 1**  
**Jumlah Luas Lahan, Bangunan, Target dan Jumlah Realisasi**  
**Penerimaan PBB Kota Medan**  
**Tahun 2003 - 2012**

Tahun	Pajak Bumi (Rp)				Pajak Bangunan (Rp)				Jumlah Realisasi Penerimaan PBB (Rp)
	Jumlah Luas Lahan (Variabel X <sub>1</sub> ) (M <sup>2</sup> )	Target	Realisasi	%	Jumlah Luas Bangunan (Variabel X <sub>2</sub> ) (M <sup>2</sup> )	Target	Realisasi	%	
2003	121.527.571	78.798.534.000,-	68.692.613.408,-	87,2%	59.712.113	30.776.866.000,-	28.692.613.407,-	93,2%	97.385.226.815,-
2004	129.691.243	78.900.150.000,-	85.525.183.664,-	108,4%	70.001.043	30.500.450.000,-	35.525.183.664,-	116,5%	121.050.367.328,-
2005	139.618.116	80.850.500.000,-	96.452.454.181,-	119,3%	75.143.908	31.100.500.000,-	36.579.004.243,-	117,6%	133.031.458.424,-
2006	145.003.096	80.419.130.640,-	88.805.505.786,-	110,4%	84.575.112	31.274.106.360,-	35.115.789.324,-	112,3%	123.921.295.110,-
2007	150.310.100	97.061.124.000,-	91.364.851.753,-	94,1%	90.309.987	35.882.000.000,-	38.569.345.330,-	107,5%	129.934.197.083,-
2008	159.604.793	108.375.000.000,-	87.385.375.464,-	80,6%	97.716.982	36.125.000.000,-	31.385.375.463,-	86,9%	118.770.750.927,-
2009	164.513.714	114.393.492.500,-	93.758.622.581,-	81,9%	104.604.065	49.025.782.500,-	39.758.622.581,-	81,1%	133.517.245.162,-
2010	170.113.526	138.646.347.985,-	112.384.924.032,-	81,1%	109.512.565	50.064.933.076,-	40.585.924.000,-	81,1%	152.970.848.032,-
2011	179.580.897	142.457.397.904,-	114.225.375.591,-	80,2%	119.747.809	58.186.824.496,-	46.965.861.779,-	80,7%	161.191.237.370,-
2012	369.622.238	269.009.628.827,-	207.569.182.551,-	77,2%	124.642.899	84.336.542.943,-	67.569.173.450,-	80,1%	275.138.356.001,-

Sumber : Dinas Pendapatan Kota Medan, 2013

### Pendapatan Daerah Kota Medan

Pendapatan Daerah adalah semua hak daerah yang diakui sebagai penambahan nilai kekayaan bersih dalam periode tahun anggaran yang bersangkutan. Adapun sumber-sumber pendapatan daerah terdiri dari :

1. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2. Pendapatan Lain-lain yang sah

Pendapatan ini merupakan pendapatan daerah yang berasal dari pendapatan lain-lain milik Pemerintah Daerah.

Dibawah ini diperlihatkan data mengenai Pendapatan Daerah Kota Medan selama 10 tahun, yaitu dari tahun 2003 sampai dengan 2012.

**Tabel 2**  
**Pendapatan Daerah Kota Medan**  
**Tahun 2003 – 2012**

Pendapatan Daerah	2003	2004	2005	2006	2007
<b>A. Pendapatan Asli Daerah (PAD)</b>	<b>384.780.110.000,00</b>	<b>399.955.257.000,00</b>	<b>403.383.072.313,96</b>	<b>412.862.351.244,64</b>	<b>414.802.110.997,38</b>
1. Pajak Daerah	247.234.571.980,45	260.585.452.283,10	278.113.363.793,22	278.047.766.143,32	280.793.101.981,48
2. Retribusi Daerah	124.644.417.419,50	126.200.292.926,10	113.049.028.472,50	122.519.806.043,29	119.899.373.351,13
3. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah	4.000.560.200,00	4.178.800.000,00	4.210.334.279,20	4.993.948.799,00	4.122.236.969,88
4. Lain-lain Pendapatan daerah yang sah	8.900.560.400,05	8.990.711.790,80	8.010.345.769,04	8.300.830.259,03	9.987.398.694,89
<b>B. Dana Perimbangan</b>	<b>1.242.642.923.230,00</b>	<b>1.283.370.173.090,00</b>	<b>1.284.117.935.093,00</b>	<b>1.286.447.409.731,00</b>	<b>1.425.843.776.146,00</b>
1. Dana bagi Hasil Pajak/Bukan Pajak	333.990.200.230,00	340.198.200.030,00	334.556.142.209,00	305.399.409.731,00	371.287.076.940,00
2. Dana Alokasi Umum	849.152.283.000,00	891.521.473.060,00	891.072.792.884,00	960.568.000.000,00	987.707.000.206,00
3. Dana Alokasi Khusus	59.500.440.000,00	51.650.500.000,00	58.489.000.000,00	20.480.000.000,00	66.849.699.000,00
<b>C. Lain-lain Pendapatan daerah yang sah</b>	<b>192.410.990.770,00</b>	<b>241.540.061.910,00</b>	<b>252.148.083.673,00</b>	<b>295.601.232.086,00</b>	<b>388.894.147.198,47</b>
<b>Jumlah</b>	<b>1.819.834.024.000,00</b>	<b>1.924.865.492.000,00</b>	<b>1.939.649.091.079,96</b>	<b>1.994.910.993.061,64</b>	<b>2.229.540.034.341,85</b>

<b>Pendapatan Daerah</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>A. Pendapatan Asli Daerah (PAD)</b>	<b>595.514.558.081,44</b>	<b>678.140.726.866,00</b>	<b>693.479.109.229,00</b>	<b>779.967.927.213,00</b>	<b>1.338.619.388.156,00</b>
1. Pajak Daerah	316.910.382.187,23	372.097.074.530,07	470.008.726.000,00	539.695.122.173,00	818.179.108.000,00
2. Retribusi Daerah	241.208.724.216,42	249.517.806.984,34	201.210.065.155,00	215.945.602.894,00	360.056.364.010,00
3. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah	8.910.560.066,74	9.524.800.350,05	10.439.039.585,00	10.680.202.146,00	16.691.162.561,00
4. Lain-lain Pendapatan daerah yang sah	28.484.891.611,05	47.001.045.001,54	11.821.278.489,00	13.647.000.000,00	143.692.753.585,00
<b>B. Dana Perimbangan</b>	<b>1.278.796.213.898,00</b>	<b>1.378.496.354.009,00</b>	<b>1.355.850.180.400,00</b>	<b>1.376.984.438.800,00</b>	<b>1.400.220.701.786,00</b>
1. Dana bagi Hasil Pajak/Bukan Pajak	297.806.646.898,00	375.635.697.009,00	310.317.328.000,00	337.633.152.000,00	123.369.423.786,00
2. Dana Alokasi Umum	928.664.567.000,00	942.215.657.000,00	978.331.852.400,00	971.745.402.400,00	1.210.553.008.000,00
3. Dana Alokasi Khusus	52.325.000.000,00	60.645.000.000,00	67.201.000.000,00	67.605.884.400,00	66.298.270.000,00
<b>C. Lain-lain Pendapatan daerah yang sah</b>	<b>396.062.231.172,13</b>	<b>393.314.061.954,00</b>	<b>499.956.051.000,00</b>	<b>512.956.051.000,00</b>	<b>560.694.393.809,00</b>
<b>Jumlah</b>	<b>2.270.373.003.151,57</b>	<b>2.449.951.142.829,00</b>	<b>2.549.285.340.629,00</b>	<b>2.669.908.417.013,00</b>	<b>3.299.534.483.751,00</b>

Sumber : Dinas Pendapatan Kota Medan, 2013.

Sebelum melakukan pengolahan data maka penulis terlebih dahulu melakukan dengan mengklasifikasikan data yang diperoleh dan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti, maka dapat di gambarkan sebagai berikut :

**Tabel 3**  
**Luas Lahan, Luas Bangunan Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Pajak Bangunan Kota Medan Tahun 2003 – 2012**

Tahun	Pajak Bumi (Rp)				Pajak Bangunan (Rp)			
	Jumlah Luas Lahan (Variabel $X_1$ ) (M <sup>2</sup> )	Target	Realisasi	%	Jumlah Luas Bangunan (Variabel $X_2$ ) (M <sup>2</sup> )	Target	Realisasi	%
2003	121.527.571	78.798.534.000,-	68.692.613.408,-	87,2%	59.712.113	30.776.866.000,-	28.692.613.407,-	93,2%
2004	129.691.243	78.900.150.000,-	85.525.183.664,-	108,4%	70.001.043	30.500.450.000,-	35.525.183.664,-	116,5%
2005	139.618.116	80.850.500.000,-	96.452.454.181,-	119,3%	75.143.908	31.100.500.000,-	36.579.004.243,-	117,6%
2006	145.003.096	80.419.130.640,-	88.805.505.786,-	110,4%	84.575.112	31.274.106.360,-	35.115.789.324,-	112,3%
2007	150.310.100	97.061.124.000,-	91.364.851.753,-	94,1%	90.309.987	35.882.000.000,-	38.569.345.330,-	107,5%
2008	159.604.793	108.375.000.000,-	87.385.375.464,-	80,6%	97.716.982	36.125.000.000,-	31.385.375.463,-	86,9%
2009	164.513.714	114.393.492.500,-	93.758.622.581,-	81,9%	104.604.065	49.025.782.500,-	39.758.622.581,-	81,1%
2010	170.113.526	138.646.347.985,-	112.384.924.032,-	81,1%	109.512.565	50.064.933.076,-	40.585.924.000,-	81,1%
2011	179.580.897	142.457.397.904,-	114.225.375.591,-	80,2%	119.747.809	58.186.824.496,-	46.965.861.779,-	80,7%
2012	369.622.238	269.009.628.827,-	207.569.182.551,-	77,2%	124.642.899	84.336.542.943,-	67.569.173.450,-	80,1%

Sumber : Dinas Pendapatan Kota Medan, 2013.

Dengan adanya peningkatan jumlah luas lahan perumahan dan jumlah luas bangunan yang digunakan, maka Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) juga akan mengalami peningkatan. Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tersebut terjadi karena ekstensifikasi yakni pertambahan jumlah wajib pajak seiring pertumbuhan penduduk, karena meningkatnya kepemilikan objek pajak berupa tanah dan bangunan serta adanya peningkatan kesadaran dan ketaatan masyarakat untuk membayar pajak yang sebelumnya belum terdaftar sebagai wajib pajak.

Dibawah ini di perlihatkan peningkatan jumlah luas lahan dan jumlah luas bangunan terhadap Pendapatan Daerah Kota Medan yaitu :



**Tabel 4**  
**Peningkatan Jumlah Luas Lahan, Luas Bangunan terhadap Pendapatan**  
**Daerah Kota Medan Tahun 2003 - 2012**

Tahun	Variabel $X_1$ ( $M^2$ )	Variabel $X_2$ ( $M^2$ )	Variabel Y (Rp)
2003	122	60	1.820
2004	130	70	1.925
2005	140	75	1.940
2006	145	85	1.995
2007	150	90	2.230
2008	160	98	2.270
2009	165	105	2.450
2010	170	110	2.550
2011	180	120	2.670
2012	370	125	3.300

Sumber : Dinas Pendapatan Kota Medan, 2013.

Keterangan :

Variabel  $X_1$  = Jumlah Luas Lahan

Variabel  $X_2$  = Jumlah Luas Bangunan

Variabel Y = Pendapatan Daerah

$X_1 - X_2$  = dalam jutaan ribu ( $M^2$ )

Y = dalam Milyar Rupiah (Rp)

Catatan : Penulis membulatkan jumlah luas lahan, luas bangunan dan Pendapatan Daerah karena melakukan penginputan data ke SPSS.

### Koefisien dan Pengujian Korelasi

Bila variabel-variabel yang dikorelasikan lebih dari 2 variabel sehingga terdapat beberapa pasang korelasi, disebut perhitungan korelasi antar variabel (*intercorrelation*). Namun demikian, variabel-variabel yang dikorelasikan, misalkan variabel dependen dengan beberapa variabel independen dan antar variabel independen itu sendiri, harus secara teoritis mempunyai hubungan sehingga ada hipotesis yang dibangun dan kemudian ingin dibuktikan kebenarannya.

**Tabel 5**  
**Descriptive Statistics**

	Mean	Std. Deviation	N
Pendapatan_Daerah	2315,00	449,580	10
Luas_Lahan	173,20	71,454	10
Luas_Bangunan	93,80	21,653	10

**Tabel 6**  
**Correlations**

		Pendapatan_Daerah	Luas_Lahan	Luas_Bangunan
Pendapatan_Daerah	Pearson Correlation	1	,901 <sup>**</sup>	,929 <sup>**</sup>
	Sig. (2-tailed)		,000	,000
	Sum of Squares and Cross-products	1819100,000	260635,000	81365,000
	Covariance	202122,222	28959,444	9040,556
	N	10	10	10
Luas_Lahan	Pearson Correlation	,901 <sup>**</sup>	1	,707 <sup>*</sup>
	Sig. (2-tailed)	,000		,022
	Sum of Squares and Cross-products	260635,000	45951,600	9838,400
	Covariance	28959,444	5105,733	1093,156
	N	10	10	10
Luas_Bangunan	Pearson Correlation	,929 <sup>**</sup>	,707 <sup>*</sup>	1
	Sig. (2-tailed)	,000	,022	
	Sum of Squares and Cross-products	81365,000	9838,400	4219,600
	Covariance	9040,556	1093,156	468,844
	N	10	10	10

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Pada tabel *correlation*, bahwa hubungan (korelasi) luas lahan dengan Pendapatan Daerah bernilai 0,901. Ini artinya, hubungan luas lahan dengan Pendapatan Daerah sangat kuat kearah nilai “+” (positif) artinya bila luas lahan semakin meningkat (bertambah), maka tingkat Pendapatan Daerah akan ikut naik (bertambah). Begitu juga dengan hubungan luas bangunan dengan Pendapatan Daerah bernilai 0,929. Berarti hubungan luas bangunan semakin meningkat, maka tingkat Pendapatan Daerah juga akan naik (bertambah). Demikian sebaliknya.

Pada tabel *correlation*, bahwa hubungan (korelasi) luas lahan ( $X_1$ ), luas bangunan ( $X_2$ ) bernilai 0,707. Ini berarti hubungan antara luas lahan dengan luas bangunan (variabel independen), mempunyai hubungan yang tinggi.

### Analisis Regresi berganda

Untuk melihat pengaruh luas lahan dan luas bangunan pada Pendapatan Daerah Medan dipergunakan

$$Y = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \alpha_2 X_2 + e$$

Dimana :

Y = Pendapatan daerah

$\alpha_0$  = Konstanta

$\alpha_1 \alpha_2$  = Koefisien regresi

$X_1$  = Luas Lahan

$X_2$  = Luas Bangunan

e = Term error

Pengujian dilakukan dengan menggunakan alat bantu SPSS 18.0, dimana variabel yang digunakan adalah menjumlahkan total luas lahan dari tahun 2003 sampai dengan 2012 dan total luas bangunan yang merupakan variabel independen dan meregresikan dengan Pendapatan Daerah yang merupakan variabel dependen, sehingga diperoleh hasil dalam bentuk tabel tampilan dibawah ini:

**Tabel 7**  
**Coefficients<sup>a</sup>**

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.	95,0% Confidence Interval for B		Correlations			Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1 (Constant)	633,031	103,492		6,117	,000	388,312	877,751					
Luas_Lahan	3,026	,452	,479	6,690	,000	1,956	4,095	,898	,930	,339	,501	1,997
Luas_Bangunan	12,371	1,493	,593	8,288	,000	8,841	15,900	,931	,953	,420	,501	1,997

a. Dependent Variable: Pendapatan\_Daerah

Koefisien regresi dapat dilihat dalam tabel diatas adalah

$$Y = \alpha_0 + \alpha_1 X_1 + \alpha_2 X_2 + e$$

$$Y = 633.031 + 3.026X_1 + 12.371X_2 + e$$

1. Konstanta sebesar 633.031 menyatakan bahwa jika tidak ada penerimaan pajak bumi dan bangunan maka Pendapatan Daerah adalah sebesar Rp. 633.031 dengan asumsi ceteris paribus.
2. Koefisien regresi luas lahan sebesar 3.026 menyatakan bahwa setiap peningkatan luas lahan sebesar 1 M<sup>2</sup> akan meningkatkan Pendapatan Daerah sebesar Rp.3.026, dengan asumsi ceteris paribus.
3. Koefisien regresi luas bangunan sebesar 12.371 menyatakan bahwa setiap peningkatan luas bangunan sebesar 1 M<sup>2</sup> akan meningkatkan Pendapatan Daerah sebesar Rp. 12.371 dengan asumsi ceteris paribus.

### Uji Determinasi

Uji determinasi dilakukan untuk melihat besarnya pengaruh yang diberikan luas lahan dan luas bangunan terhadap Pendapatan Daerah. Adapun koefisien determinasi yang diperoleh dengan menggunakan SPSS sebagai berikut:

**Tabel 8**  
**Model Summary<sup>b</sup>**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	,991 <sup>a</sup>	,982	,977	68,613	,982	191,501	2	7	,000	1,691

a. Predictors: (Constant), Luas\_Bangunan, Luas\_Lahan

b. Dependent Variable: Pendapatan\_Daerah

Pada tingkat kepercayaan (*Confidence Interval*) 95% ternyata diperoleh ada pengaruh yang signifikan antara luas lahan dan luas bangunan terhadap pendapatan daerah.

R Square (koefisien Determinasi) sebesar 0,982 atau 98.2% yang berarti besarnya menjelaskan luas lahan dan luas bangunan (variabel independent) terhadap perubahan Pendapatan Daerah (variabel dependent) sebesar 98.2% dan sisanya dapat dijelaskan sebesar 1.8% oleh variabel lain dan besarnya kesalahannya standar estimasi sebesar 68.613, dan kolom Durbin –Watson bernilai 1.691.

### Uji Model/ uji F (ANOVA)

Uji model (ANOVA) dilakukan untuk melihat pengaruh variabel-variabel independen secara keseluruhan terhadap variabel dependent. Pengujian ini dilakukan dengan membandingkan nilai  $F_{hitung}$  dengan  $F_{tabel}$ .

**Tabel 9**  
**ANOVA<sup>b</sup>**

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1803058,537	2	901529,269	191,501	,000 <sup>a</sup>
	Residual	32953,963	7	4707,709		
	Total	1836012,500	9			

a. Predictors: (Constant), Luas\_Bangunan, Luas\_Lahan

b. Dependent Variable: Pendapatan\_Daerah

Dari tabel di atas menunjukkan nilai  $F_{hitung}$  sebesar 191.501. Sementara  $F_{tabel}$  dengan taraf nyata sebesar 5% akan menghasilkan = 4.74. Perbandingan keduanya menghasilkan :

$$F_{hitung} > F_{tabel} = 191.501 > 4.74$$

Karena nilai  $F_{hitung} > F_{tabel}$ , maka disimpulkan bahwa luas lahan dan luas bangunan berpengaruh secara bersama-sama terhadap Pendapatan Daerah.

Berdasarkan pengujian diatas, yaitu karena model regresi yang terbentuk pada koefisien regresi yang terdapat pada variabel luas lahan maupun luas bangunan berpengaruh secara signifikan terhadap variabel Pendapatan Daerah maka harga Beta Nol ( $a$ ) (633.031), harga Beta satu ( $b_1$ ) 3.026 dan harga Beta dua ( $b_2$ ) 12.371, maka persamaan garis regresi ganda antara luas lahan ( $X_1$ ) dan luas bangunan ( $X_2$ ) terhadap Pendapatan Daerah ( $Y$ ) dapat disusun sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2$$

$$Y = 633.031 + 3.026X_1 + 12.371X_2$$

### Luas Lahan Terhadap Pendapatan Daerah

Berdasarkan hasil penelitian luas lahan mempengaruhi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Daerah melalui pengujian korelasi dapat dikatakan hubungan (korelasi) Luas lahan dengan Pendapatan Daerah bernilai 0.901. ini artinya, hubungan luas lahan dengan Pendapatan Daerah sangat kuat kearah nilai “+” (positif) artinya bila luas lahan semakin meningkat (bertambah), maka tingkat Pendapatan Daerah akan ikut naik (bertambah).

## Luas Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah

Berdasarkan hasil penelitian bahwa hubungan luas bangunan dengan Pendapatan Daerah bernilai 0.929. berarti hubungan luas bangunan dengan Pendapatan Daerah sangat kuat kearah nilai “+” (positif) artinya bila luas bangunan semakin meningkat, maka tingkat Pendapatan Daerah juga akan naik (bertambah), dan Hasil uji t luas bangunan yang diperoleh sebesar 8.288, sedangkan  $t_{tabel}$  dengan taraf signifikansi 95% atau alfa 0.05, diperoleh  $t_{tabel}$  1.860. Jika dibandingkan  $t_{hitung}$  ( $8.288 > t_{tabel}$  (1.860)). Hal ini menunjukkan bahwa luas bangunan berpengaruh secara signifikan terhadap Pendapatan Daerah.

Pada tabel *correlation*, bahwa hubungan (korelasi) luas lahan ( $X_1$ ), luas bangunan ( $X_2$ ) bernilai 0.707. ini berarti hubungan antara luas lahan dengan luas bangunan (variabel independen) mempunyai hubungan yang tinggi.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dari atribut – atribut diatas yang mempengaruhi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Daerah, luas bangunan yang lebih signifikan mempengaruhi Pendapatan Daerah kota Medan dibandingkan luas lahan.

## KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan mengenai luas lahan dan luas bangunan terhadap Pendapatan Daerah di kota Medan dari tahun 2003-2012, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dipengaruhi oleh jumlah luas lahan dan jumlah luas bangunan. Dengan adanya peningkatan jumlah luas lahan/tanah dan jumlah luas bangunan maka NJOP luas tanah dan bangunan juga akan mengalami peningkatan. Secara nominal penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan selalu mengalami kenaikan, karena berbanding lurus dengan peningkatan jumlah luas lahan/tanah dan luas bangunan.
2. Dilihat dari tabel *coefficients* bahwa setiap pertambahan luas lahan dan luas bangunan akan meningkatkan Pendapatan Daerah.
3. Dari uji ANOVA diperoleh bahwa  $F_{hitung} > F_{tabel}$  yaitu  $191.501 > 4.74$ , maka hal ini menunjukkan bahwa luas lahan dan luas bangunan berpengaruh secara bersama – bersama terhadap Pendapatan Daerah.
4. Dari tabel uji determinasi bahwa *R Square* diperoleh bahwa luas lahan dan luas bangunan hanya menjelaskan Pendapatan Daerah sebesar 98.2%. Hal ini menunjukkan bahwa variabel luas lahan dan luas bangunan yang positif sangat berpengaruh besar terhadap Pendapatan Daerah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Barus, Iwan. M, 2011, ”Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Dampak PBB Terhadap Penerimaan Daerah di Kabupaten Karo”, *Skripsi*, Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi, Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Bastian, Indra, 2003 “Akuntansi Sektor Publik di Indonesia”, Yogyakarta : Pusat Perkembangan Akuntansi Fakultas Ekonomi, Universitas Gajah Mada.

- Citra Wulan Septiani, 2008, "Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Sleman Yogyakarta", *Skripsi*, Fakultas Ekonomi, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Ghozali, Imam, 2005, "Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS", Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Halim, Abdul, 2002, "Akuntansi Keuangan Daerah", Edisi 3, Jakarta : Salemba Empat.
- Ilyas, Wirawan, 2002, "Perpajakan Indonesia", Jakarta : Salemba Empat.
- Mardiasmo, 2011, "Perpajakan", Edisi Revisi, Cetakan kedua, Yogyakarta : Andi.
- Prabowo, Yusdianto, 2003, "Akuntansi Perpajakan Terapan", Jakarta : PT Grasindo.
- Saragih, Juli Panglima, 2003, "Desentralisasi Fiskal dan Keuangan Daerah dalam Otonom", Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Siahaan, Marihot P, 2005, "Pajak Daerah dan Retribusi Daerah", Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Singgih, 2002, "Buku Latihan SPSS Statistik Parametrik", Jakarta : Elex Media Computindo.
- Siahaan, Marihot Pahala, 2009, "Pajak Bumi dan Bangunan Di Indonesia", Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono, 2009, "Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D", Bandung : Alfabeta.
- Trihendradi.C, 2010, "SPSS 18 Step by Step Analisis Data Statistik", Yogyakarta : Andi.
- Pemerintah Daerah Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, [www.pemkomedan.go.id](http://www.pemkomedan.go.id), di akses 10 April 2013.
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 6 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tanggal 13 Mei 2002 Nomor 25 Tahun 2002 Tentang Penetapan Besarnya NJKP untuk penghitungan PBB.
- Undang - undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang – undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Undang - Undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang - undang No. 33 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang No.25 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah.
- Undang - undang No. 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Undang-Undang No.12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Undang - undang No. 28 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan